



Plan
Policy
Handlingsplan
Rutin
Instruktion
→ **Riktlinje**

Riktlinjer för upplåtelse av kommunägt mark- och vattenområde samt riktlinjer för bryggor

Dokumenttyp Riktlinjer	Dokument-ID Ks/2023:26	Datum för beslut KS § 13 2023-02-06	Version 1.0
Beslutsinstans Kommunstyrelsen	Dokumentansvarig Planeringschef	Ansvarig för uppföljning Mark och exploatering	Reviderad
Dokumentet gäller Kommunstyrelsen			

Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Bakgrund och syfte.....	3
2 Upplåtelse av kommunägt mark- och vattenområde ...	3
2.1 Förfrågan och upplåtelseavtal.....	3
2.2 Avgift.....	3
2.3 Olovligt nyttjande.....	3
2.4 Offentlig plats	4
3 Exempel på andra regelverk	4
3.1 Allemansrätten.....	4
3.2 Vattenverksamhet	4
3.3 Strandskydd.....	5
3.3.1 Strandskyddsdispens	5
3.4 Detaljplan.....	5
4 Upplåtelse av område för bryggplats.....	5
4.1 Definition	5
4.2 Allmänt	6
4.3 Förfrågan och upplåtelseavtal.....	6
4.4 Bryggägarens ansvar	6
4.5 Befintlig brygga utan avtal	7
4.6 Bryggor upplåtna med servitut eller till gemensamhetsanläggning	7

I. Inledning

I.1 Bakgrund och syfte

Kommunen kan upplåta mark- och vattenområde för olika ändamål under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Det kan handla både om ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär men även ändamål som är av stadigvarande karaktär som exempelvis mark för ledningar, verksamheter, fritidshus och bryggor. Villkoren för upplåtelse av mark regleras i skriftliga upplåtelseavtal.

Kommunen som fastighetsägare hanterar även fall där personer utan tillstånd nyttjar kommunägd mark för privata ändamål.

Under årens lopp har ett antal bryggor anlagts inom kommunägt område utan vare sig upplåtelseavtal eller tillstånd.

Syftet med riktlinjerna är att:

- tydliggöra förutsättningar för upplåtelse av mark- och vattenområden som ägs och förvaltas av kommunen
- tydliggöra vilka regler som gäller samt vilka avtal och tillstånd som krävs för enskilda för att få nyttja kommunägda mark- och vattenområden
- ge vägledning vid förfrågningar om att nyttja kommunägt mark- eller vattenområde i allmänhet men även mer specifikt för upplåtelse av strand- och vattenområde för bryggor
- redovisa processen för ansökan om tillstånd för befintliga och nya bryggor och vem som ansvarar för vad

2 Upplåtelse av kommunägt mark- och vattenområde

2.1 Förfrågan och upplåtelseavtal

För att nyttja någon annans mark- och vattenområde krävs fastighetsägarens tillstånd. Hos Kristinehamns kommun sker all upplåtelse av kommunägt mark- och vattenområde först efter upprättande av skriftliga upplåtelseavtal.

Förfrågan om upplåtelseavtal för att få nyttja kommunägt mark- och vattenområde hanteras av kommunstyrelsen genom planeringsavdelningens mark- och exploateringsfunktion. Upplåtelseavtal ska tecknas innan andra tillstånd, exempelvis bygglov, strandskyddsdispens eller tillstånd för vattenverksamhet söks.

2.2 Avgift

Kommunen tar alltid ut en avgift för upplåtelsen. Avgift för upplåtelse av kommunägt mark- eller vattenområde sker i enlighet med beslutade taxor och principer för beräkning av avgifter vid upplåtelse av kommunägt mark- och vattenområden. Om upplåtelsen inte ryms inom beslutade taxor ska avgiften beräknas utifrån marknadsvärdeprincipen.

2.3 Olovligt nyttjande

Olovligt nyttjande av annans mark, såväl privatägd som kommunägd, är inte tillåtet enligt lag och innebära att rättsliga åtgärder kan vidtas. Om kommunägt

mark- eller vattenområde nyttjas utan upplåtelseavtal eller nödvändiga tillstånd kan kommunen, i egenskap av fastighetsägare, hantera frågan civilrättsligt genom polisanmälan och ett straffrättsligt ansvarsutkrävande kan också komma i fråga. Kommunens agerande vid olovligt nyttjande finns att läsa under Riktlinjer för handläggning vid olovliga anläggningar och nedskräpning på kommunal mark.

2.4 Offentlig plats

Upplåtelse av offentlig plats sker enligt de regler och den lagstiftning som gäller för dessa. I Kristinehamns kommun ansvarar tekniska nämnden för upplåtelse av offentlig plats. Avgift utgår enligt beslutad taxa.

Riktlinjer för offentlig plats: [Styrdokument \(kristinehamn.se\)](#)

För mer information: [Använda offentlig plats \(kristinehamn.se\)](#)

3 Exempel på andra regelverk

3.1 Allemansrätten

Allemansrätten är ingen lag, men omges av lagar som sätter gränser för vad som är tillåtet. Exempelvis får du inte gå till fots över tomt, plantering eller annan äga som kan skadas av detta, vilket regleras i brottsbalken 12 kap. 4 §. Ett annat exempel är nedskräpning som är förbjudet enligt miljöbalken 15 kap. 30 §.

Allemansrätten innebär också att du inte bara ska ta hänsyn till markägare utan också till andra som vistas i naturen.

Allemansrätten har stöd i grundlagen, i 2 kap. 15 § regeringsformen, som säger att ”alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten”. Men det sägs inget närmare om vad allemansrätten är för något. I miljöbalken 7 kap. 1 § står att alla ska ”visa hänsyn och varsamhet i sitt umgänge med naturen” och enligt den praxis som skapats genom domar på området följer att en inte får medföra nämnvärd skada eller olägenhet för markägaren.

Men, allemansrätten är inte bara en rättighet utan innebär också skyldigheter. Den som använder allemansrätten och vistas i naturen behöver också ta hänsyn; till natur och djurliv, markägare och andra besökare.

Läs mer om allemansrätten på Naturvårdsverkets hemsida:
www.naturvardsverket.se/allemansratten

3.2 Vattenverksamhet

Att uppföra anläggningar i ett vattenområde definieras som vattenverksamhet. Arbeten i ett vattenområde, som t.ex. muddring, pålning, fyllning eller anläggande av en brygga eller pir betraktas som vattenverksamhet enligt miljöbalken. Utgångspunkten i miljöbalken är att vattenverksamheter kräver tillstånd från mark- och miljödomstolen. Vissa utpekade mindre vattenverksamheter ska anmälas till länsstyrelsen.

Enligt förordning (1998:1 388) om vattenverksamhet m.m. 19 § gäller att en vattenverksamhet inte får påbörjas innan den har anmälts till länsstyrelsen. En anmälan ska enligt 20 § göras skriftligt och innehålla de uppgifter, ritningar, kartor och tekniska beskrivningar samt den miljökonsekvensbeskrivning enligt

6 kap miljöbalken som behövs för att länsstyrelsen ska kunna bedöma verksamhetens art, omfattning och påverkan på miljön och närliggande fastigheter. Länsstyrelsen sänder en kopia på anmälan för samråd till kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd.

Läs mer om vattenverksamhet på länsstyrelsens hemsida.

[Anmälan om vattenverksamhet | Länsstyrelsen Värmland \(lansstyrelsen.se\)](#)

3.3 Strandskydd

Strandskydd gäller vid kusten och vid alla sjöar och vattendrag. Strandskyddet har två syften, dels att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Bestämmelserna om strandskydd regleras i miljöbalken. Avståndet för strandskyddet är generellt 100 meter från strandkanten såväl på land som i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. På vissa platser är strandskyddet utökat upp till 300 meter och på vissa platser kan det vara upphävt.

Kommunens bygglovavdelning kan svara på frågor om strandskyddet och var strandskyddet är upphävt.

3.3.1 Strandskyddsdispens

Strandskyddsdispens kan krävas för att få uppföra nya byggnader eller anordningar som kan hindra eller avhålla allmänheten från ett strandskyddat område. Att anlägga en brygga inom ett strandskyddsområde är också dispenspliktigt. För att erhålla dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl.

Strandskyddsdispens beslutas av kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd som även tar ut en handlägningsavgift för ansökan. Om strandskyddsdispens inte kan medges, kan följaktligen till exempel inte en brygga anläggas oavsett om upplåtelseavtal och övriga tillstånd föreligger.

Läs mer på kommunens hemsida

[Strandskydd \(kristinehamn.se\)](#)

3.4 Detaljplan

Där kommunens mark- och vattenområden omfattas av detaljplan, anger detaljplanen vad som får byggas och anläggas inom planområdet. Kommunens planeringsavdelning kan svara på om ett område är detaljplanelagt och vilka bestämmelser som i så fall gäller inom planområdet. Inom vissa detaljplaner har strandskyddet upphävts för bryggområden.

4 Upplåtelse av område för bryggplats

4.1 Definition

Bryggplats: plats för bryggfäste vid stranden samt det vattenområde inom vilket brygga anläggs.

Båtplats: förtöjningsplats för båt vid en brygga.

Information om båtplatser vid de kommunägda bryggorna finns att läsa på kommunens hemsida: [Småbåtshamn \(kristinehamn.se\)](#)

4.2 Allmänt

Allemansrätten innebär att det är tillåtet att tillfälligt förtöja, fiska eller bada vid en brygga som ligger utanför en tomt under förutsättning att den som äger bryggan inte blir hindrad från att använda sin brygga. Det är därför viktigt att bryggor som ligger inom kommunägt område, som huvudprincip, ska vara tillgängliga för allmänheten samt ge intryck av att de och den angränsande marken är tillåtna att användas. Om inte annat regleras i detaljplan bör bryggor inom kommunägt område vara öppna för allmänheten och därmed inte förses med grind, staket eller på annat sätt försvåra allmänhetens tillträde till bryggan. Bryggägaren får ej heller utestänga allmänheten från angränsande strandområde genom t.ex. utplacering av skyltar, anslag eller andra anordningar som kan ge intryck av privat karaktär.

Generellt gäller huvudprincipen att allmänheten ska ges fritt tillträde till samtliga bryggor som är belägna inom område som ägs av kommunen. Grind får endast sättas upp i de fall det inte sker i strid mot detaljplanen och strandskyddsbestämmelserna.

4.3 Förfrågan och upplåtelseavtal

Förfrågan om upplåtelse av område för brygga görs hos planeringsavdelningens mark- och exploateringsfunktion. För samtliga bryggor inom kommunägt område ska ett upplåtelseavtal tecknas mellan Kristinehamns kommun och bryggägaren. Undantag, se punkt 4.6 nedan.

På sikt bör samtliga bryggor inom kommunägda områden byggas så stora/långa som platsen tillåter så att varje bryggplats nyttjas maximalt och så många båtplatser som möjligt tillskapas.

Kommunen ser gärna att bryggor inom kommunägt område ägs och drivs av bryggföreningar. Kommunen förbehåller sig därför rätten att i huvudsak upplåta bryggplatser till bryggföreningar som bygger större bryggor där bryggplatsen utnyttjas maximalt.

4.4 Bryggägarens ansvar

Upplåtelseavtalet förutsätter att bryggägaren ansöker om och får beviljat samt bekostar samtliga tillstånd som kan krävas, som till exempel tillstånd för vattenverksamhet, strandskyddsdispens och bygglov. Om något av de tillstånd som krävs inte kan medges, kan följaktligen bryggan inte anläggas oavsett upplåtelseavtal och övriga tillstånd. Upplåtelseavtalet upphör i sådant fall.

Upplåtelsen avser enbart en bryggplats, det vill säga en anvisad plats för bryggans landfäste samt inom vilket vattenområde som bryggan får anläggas. Det innebär att byggägaren själv ansvarar för och bekostar anläggande och underhåll av sin brygga.

Bryggägaren ansvarar för att bryggan är säker att beträda. Bryggan ska även vara tillgänglig för allmänheten, såvida inte strandskyddet är upphävt.

För att kommunen ska kunna identifiera och kontrollera bryggorna, ska varje brygga vara försedd med ett identifikationsnummer och en informationsskylt, där det tydligt framgår vem som äger bryggan och innehar upplåtelseavtal med kommunen. Nummerskylt tillhandahålls av kommunen. Bryggägaren ansvarar

för att nummerskylten sätts fast på bryggan tillsammans med tydlig information om bryggägare samt kontaktuppgifter.

4.5 Befintlig brygga utan avtal

Befintliga bryggor inom kommunägt område som saknar upplåtelseavtal får finnas kvar i befintligt utförande, förutsatt att de uppfyller kommunens krav, att det finns en bryggägare och att ett upplåtelseavtal därefter tecknas. Ägare till dessa bryggor kommer att erbjudas ett upplåtelseavtal förutsatt de uppfyller de krav som ställs. Undantag, se punkt 4.6 nedan.

För att upplåtelseavtal ska kunna tecknas måste bryggan:

- ha strandskyddsdispens om den ligger inom område där strandskydd gäller
- ha bygglov om så krävs
- vara säker att använda och beträda
- vara tillgänglig för allmänheten (i vissa fall)

Till ansökan om upplåtelseavtal för befintlig båtbygga ska bifogas:

- översiktlig karta med bryggans läge tydligt markerat
- årtal som bryggan anlades (om detta är känt)
- skiss som visar bryggans mått samt bryggans avstånd till och placering i förhållande till eventuella intilliggande bryggor
- uppgift om erforderliga tillstånd
- kontaktuppgifter (namn, adress, telefon, e-post) till den som äger eller ansvarar för bryggan.

4.6 Bryggor upplåtna med servitut eller till gemensamhetsanläggning

Inom kommunägt strand- och vattenområde finns bryggor som är anlagda med stöd av rättigheter såsom servitut eller gemensamhetsanläggning. I dessa fall krävs inget upplåtelseavtal eftersom upplåtelsen regleras i rättigheten som finns registrerad hos Lantmäteriet.

Respektive bryggägare är ansvarig för att nödvändiga tillstånd finns för bryggan då det är samma regler som gäller även för dessa bryggor.

Bryggan måste

- ha strandskyddsdispens om den ligger inom område där strandskydd gäller
- ha bygglov om så krävs
- vara säker att använda
- vara utformad på det sätt som servitutet eller anläggningsbeslutet anger
- vara tillgänglig för allmänheten (med undantag för de områden där strandskydd är upphävt)